DMP Immobilien GmbH

WOHNEN MIT WEITSICHT

PANORAMAWEG, UNTERENTFELDEN – 2 EINFAMILIENHÄUSER UND 2 DOPPELEINFAMILIENHÄUSER

setz ARCHITEKTUR



exklusiv-modern-naturnah

www.dmp-immo.ch

23.11.2026

5035 Unterentfelden

Steuerfuss	Gemeindesteuerfuss 113 % (2026)
Einwohner	ca. 4'500
Lage	465 m.ü.M
Schulen	Kindergarten, 15 min zu Fuss Primarschule 15 min zu Fuss Oberstufe in Unter- oder Oberentfelden
Einkaufen	Denner 2 min, Migros, Coop & Apotheke 5 min
Pendeln	Autobahn A1 nach ZH, BE oder LU 5 min
ÖV	Tramverbindung, Haltestelle Distelberg 5 min zu Fuss



DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch

Unterentfelden – Wohnen zwischen Stadtnähe und Natur

Die attraktive Gemeinde **Unterentfelden** liegt im Bezirk Aarau im Kanton Aargau, eingebettet in das idyllische Suhrental und unmittelbar angrenzend an die Kantonshauptstadt Aarau. Sie verbindet auf angenehme Weise eine ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zu den vielfältigen Angeboten des städtischen Lebens.
Mit rund 4'500 Einwohnerinnen und Einwohnern präsentiert sich Unterentfelden als beliebte Wohngemeinde mit einem angenehmen dörflichen Charakter. Die überschaubare Gemeindegrösse, die gewachsene Siedlungsstruktur und die naturnahe Umgebung schaffen ein attraktives Wohnumfeld für unterschiedliche Generationen und Lebenssituationen.

Attraktive Lage und gute Erreichbarkeit
Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zur Stadt Aarau, deren Zentrum in wenigen Minuten erreichbar ist. Gleichzeitig profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von einer guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Der nahegelegene Autobahnanschluss an die A1 ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit der Wirtschaftszentren Zürich, Bern und Luzern. Auch mit dem öffentlichen Verkehr ist Unterentfelden gut erschlossen. Die Wynental- und Suhrentalbahn bietet eine praktische Tramverbindung nach Aarau und in die umliegenden Gemeinden.

Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten
Unterentfelden verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, welche den Bedürfnissen des täglichen Lebens gerecht wird. Einkaufsmöglichkeiten, diverse Dienstleistungsbetriebe und weitere Angebote befinden sich direkt in der Gemeinde. Ergänzt wird das Angebot durch die nahegelegene Stadt Aarau mit ihrer vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturlandschaft.

Familienfreundliches Wohnumfeld
Auch für Familien bietet Unterentfelden attraktive Rahmenbedingungen. Kindergarten und Primarschule befinden sich direkt in der Gemeinde. Weiterführende Schulangebote stehen in der Region zur Verfügung. Die Nähe zu Aarau ergänzt das Bildungsangebot und bietet kurze Wege im Alltag.

Natur, Erholung und Freizeit
Neben den infrastrukturellen Vorzügen überzeugt Unterentfelden insbesondere durch seine naturnahe Umgebung. Die Landschaft des Suhrentals mit ihren weitläufigen Grünflächen und angrenzenden Waldgebieten lädt zu Spaziergängen, Velotouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ein aktives Vereinsleben sowie verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten tragen zu einer lebendigen Dorfgemeinschaft bei.

Ein Wohnort mit hoher Lebensqualität
Unterentfelden vereint zahlreiche Eigenschaften, die einen Wohnstandort besonders attraktiv machen: eine ruhige und naturnahe Umgebung, eine gute Infrastruktur, familienfreundliche Rahmenbedingungen sowie die unmittelbare Nähe zur Stadt Aarau. Die gelungene Kombination aus ländlichem Wohngefühl und urbaner Erreichbarkeit macht die Gemeinde zu einem geschätzten Wohnort für Menschen, die Wert auf Lebensqualität und kurze Wege legen.

Projektvorstellung

Architektur, die überzeugt. Wohnqualität, die bleibt. - Durchdacht geplant. Mit Liebe zum Detail realisiert.

Klare Architektur, harmonische Proportionen und ein durchdachtes Gesamtkonzept prägen diese attraktive Wohnüberbauung. Die Häuser sind sorgfältig positioniert und bieten dank ihrer Anordnung schöne Ausblicke über die südlich gelegenen Nachbarhäuser. So entstehen lichtdurchflutete Wohnräume und ein angenehmes Gefühl von Offenheit und Privatsphäre.
Jedes Haus verfügt über einen eigenen gedeckten Sitzplatz, der den Wohnraum nach draussen erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Teilweise ergänzen zusätzliche Sitzplätze die privaten Aussenbereiche.
Ein gemeinsamer Quartierplatz bildet das Herzstück der Überbauung und schafft Raum für Begegnungen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist bewusst vom Fussgängerverkehr getrennt. Das sorgt für ein sicheres, ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld.

Komfort, der bis ins Detail überzeugt.
Die durchdachte Konzeption zeigt sich auch in den vielen Details, die den Alltag angenehmer machen. Von der Tiefgarage gelangen Sie direkt und bequem in Ihr eigenes Haus. Die **Kellerräume liegen innerhalb des Dämmperimeters** und sind an die kontrollierte Wohnungslüftung angeschlossen. Damit bieten sie weit mehr als gewöhnlichen Stauraum und lassen sich vielseitig nutzen – beispielsweise als Hobby- oder Mehrzweckraum.
Auch bei der Gebäudetechnik setzt **jedes Haus** auf eine eigenständige und zukunftsorientierte Lösung: Eine **eigene Photovoltaikanlage** mit separatem Wechselrichter sowie eine **eigene Wärmepumpe** mit **Freecooling-Funktion** (für angenehme Kühlung im Sommer) sorgen für eine eigene Energieversorgung und angenehme Temperaturen. Eine **Enthärtungsanlage** rundet die technische Ausstattung ab.
Ein separater Veloraum, gedeckte Besucherparkplätze und ein bereits vorbereiteter Liftschacht ergänzen das Angebot. Der Lift kann bei Bedarf nachträglich eingebaut werden und verbindet die Tiefgaragenebene mit der Umgebung.

Erfahrung, die Vertrauen schafft.
Ein überzeugendes Bauprojekt beginnt mit einer guten Idee. Entscheidend ist jedoch die Erfahrung, diese Idee mit Sorgfalt, Fachkompetenz und Weitblick in die Realität umzusetzen.
Die Setz Architektur AG aus Rupperswil steht seit 40 Jahren für durchdachte Architektur und hochwertige Bauqualität. Unsere besondere Stärke liegt in der Planung und Realisierung von Wohnbauten, insbesondere im Einfamilienhausbau. Diese langjährige Erfahrung bildet eine solide Grundlage, um auch ein Projekt dieser Grösse mit höchsten Qualitätsansprüchen umzusetzen.
Mit unserer eigenen Inhouse-Bauleitung begleiten wir sämtliche Phasen des Bauvorhabens aus einer Hand. Die enge Zusammenarbeit zwischen Architektur und Bauleitung gewährleistet kurze Entscheidungswege, eine effiziente Koordination und eine sorgfältige Umsetzung bis ins Detail.

Setz Architektur AG – über 40 Jahre Erfahrung. Persönliches Engagement. Qualität, auf die Sie SETZen können.
Gemeinsam geplant. Kompetent umgesetzt.

Architektur und Bauleitung
Setz Architektur AG, Rupperswil

Bauingenieur
suisseplan Ingenieure AG, Wohlen

HLS-Planung
Polyteam AG, Brugg

Elektro-Planung
Leutwyler Elektro AG, Lupfig

Gartenplanung
Wyder Gartenbau AG, Oberentfelden

Vermarktung
DMP Immobilien GmbH, Muhen

Visualisierungen



Haus A Gartenansicht



Haus B Rückseite mit Gartensitzplatz



Haus C Rückseite mit Gartensitzplatz



Haus E Gartenansicht



Haus F Gartenansicht



Haus A Wohnzimmer und Küche, Ausgang in den Garten



Haus B und E Wohnzimmer und Küche, Ausgang auf die Terrasse



Haus C Wohnzimmer und Küche, Ausgang auf die Terrasse



Haus F Wohnzimmer und Küche, Ausgang in den Garten



Haus B Schlafzimmer mit eigenem Bad



Haus B Schlafzimmer mit eigenem Bad

DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch



Haus C Bad mit Dusche in eigenem Schlafzimmer

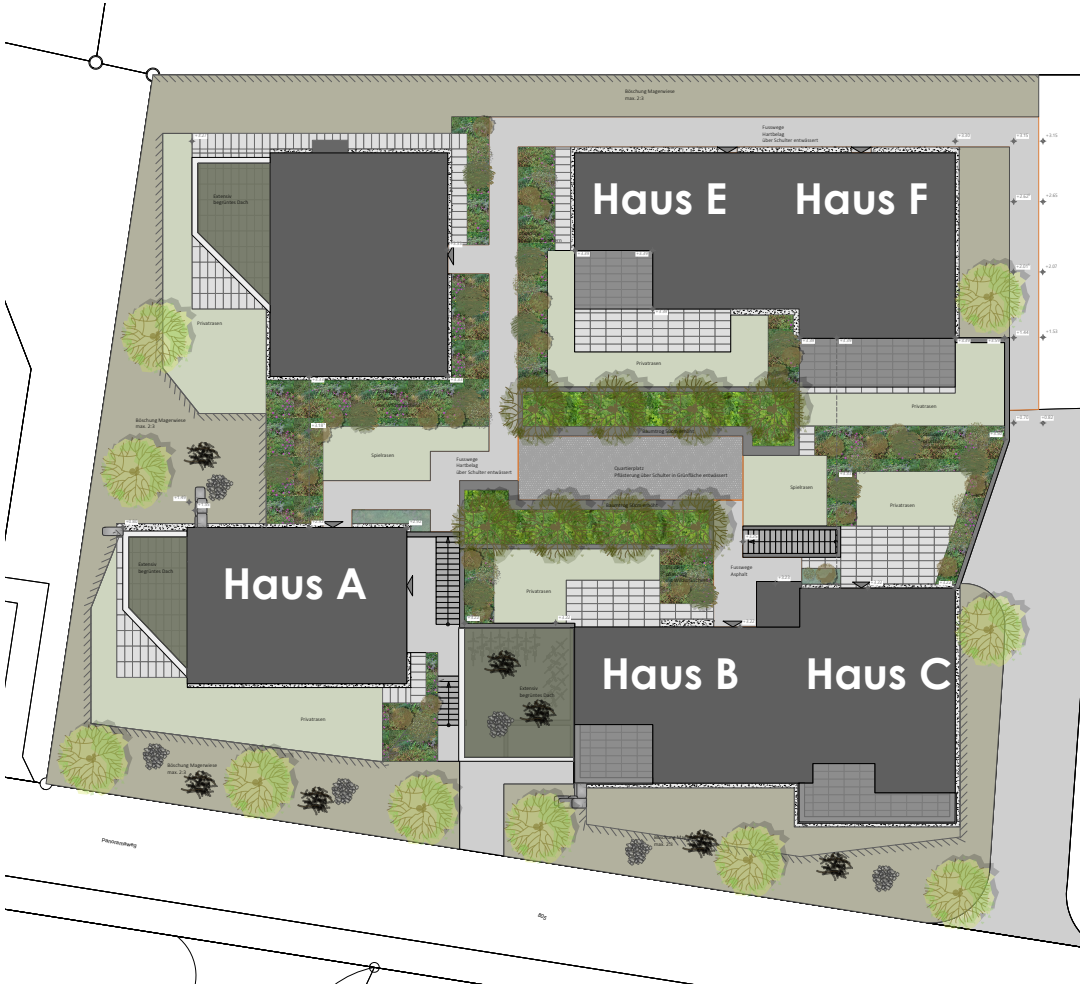
DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch



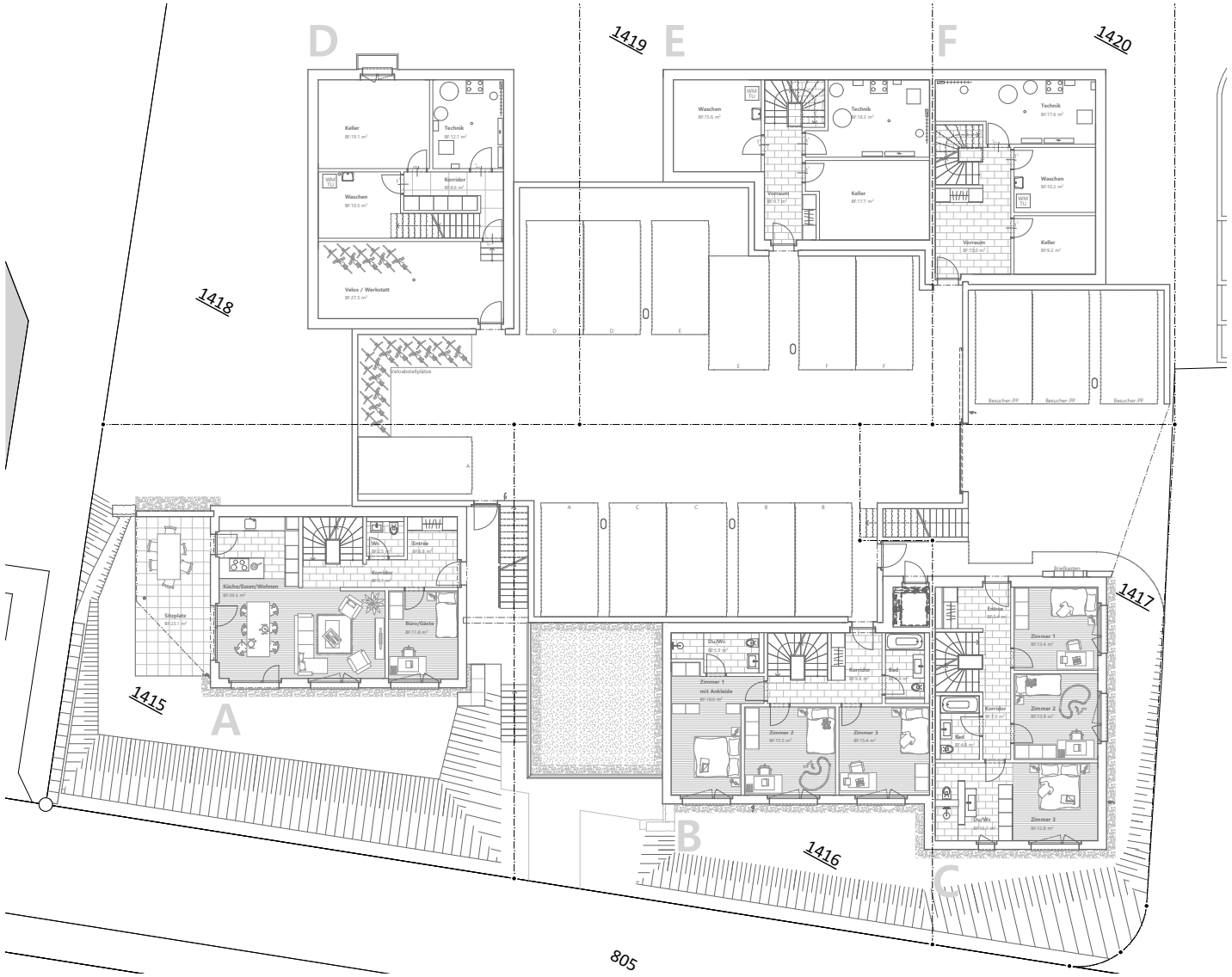
Haus E Schlafzimmer mit eigenem Bad

DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch

Situationsplan



Vogelperspektive



Situation Garagenebene

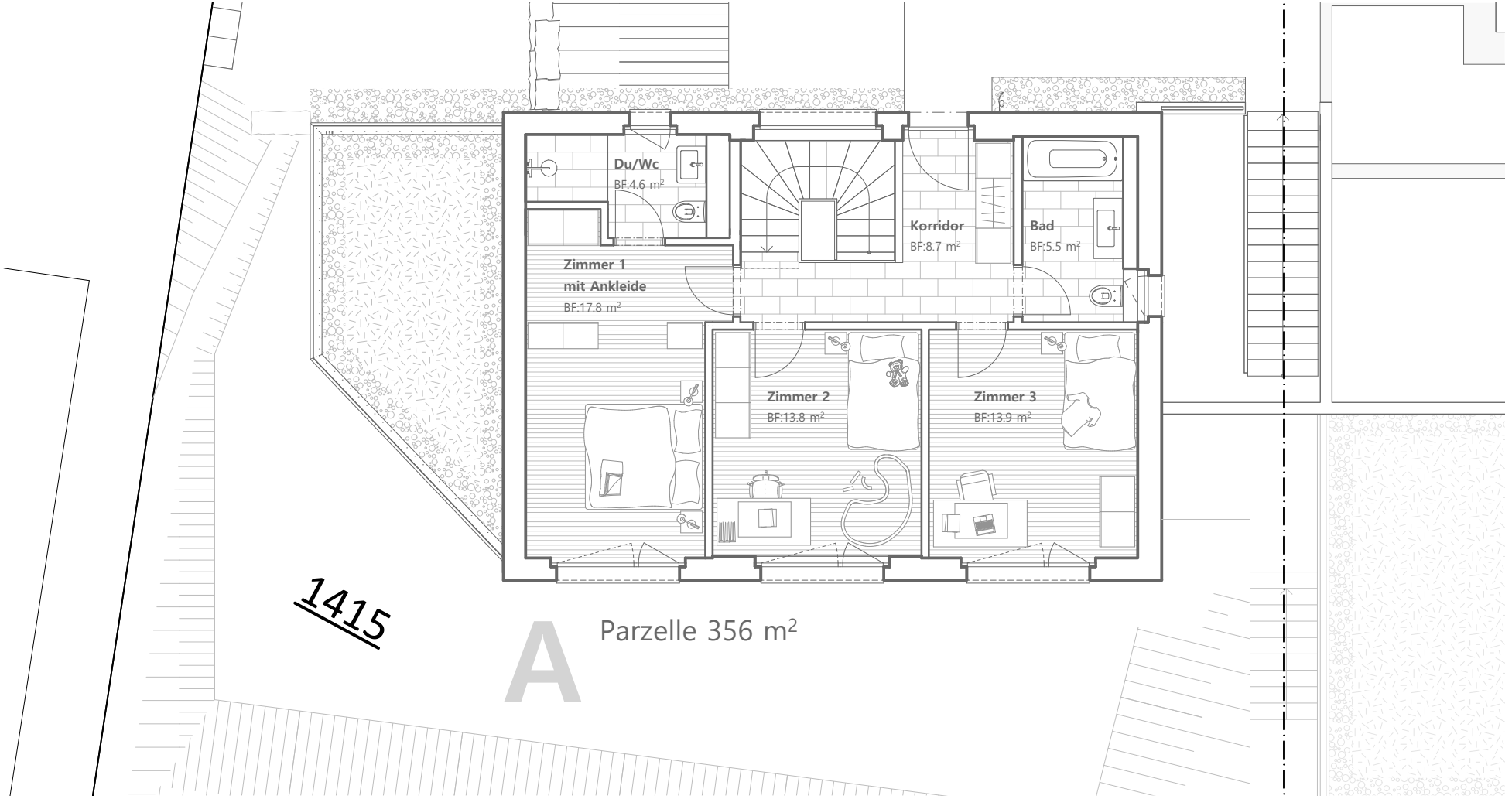
DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch

Kurz und Knackig Haus A

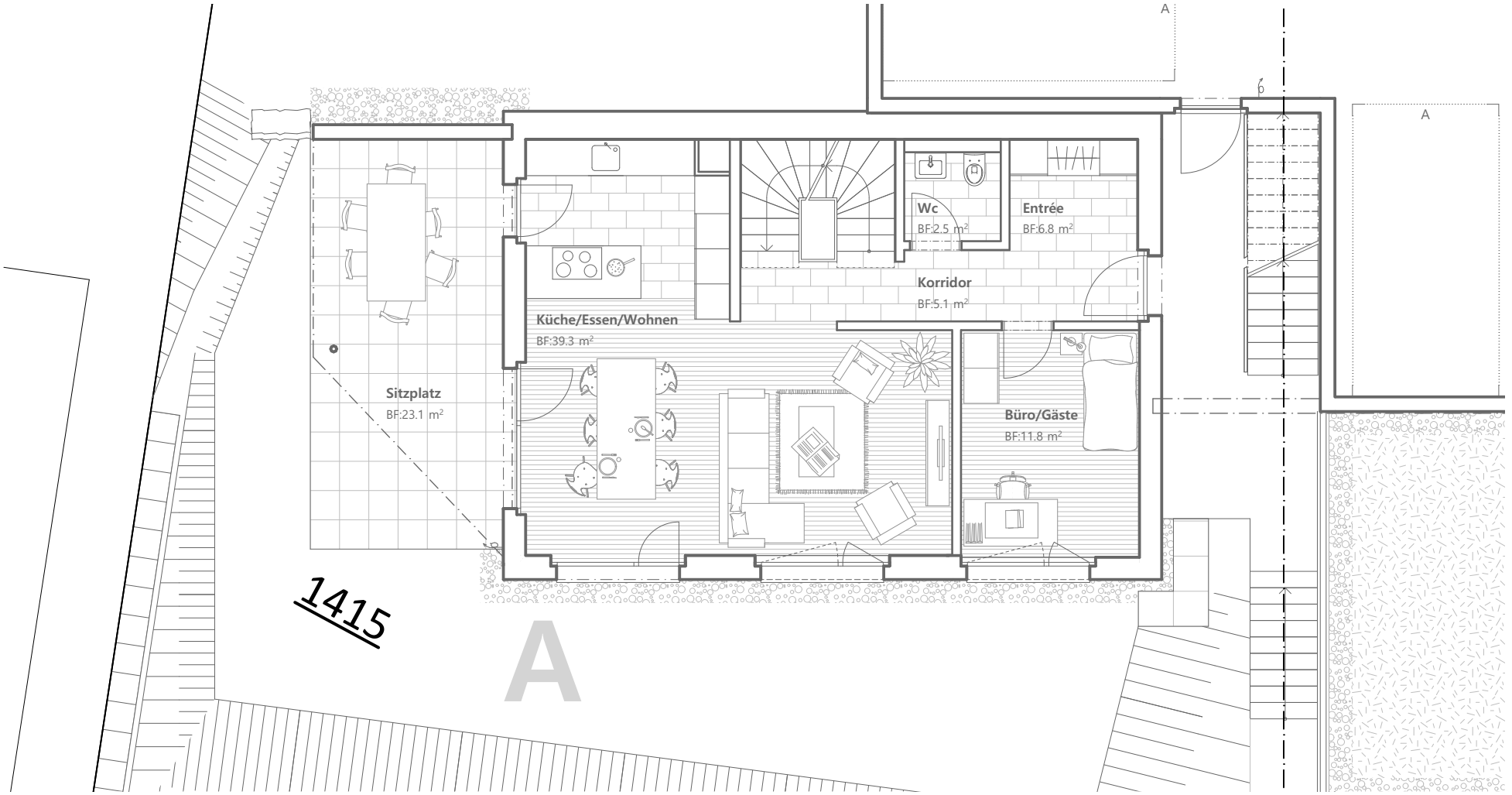
Objekt	5.5 Zimmer Einfamilienhaus
Adresse	Panoramaweg 11a, 5035 Unterentfelden
Facts	freistehendes Einfamilienhaus grosser gedeckter Sitzplatz mit Garten 2 Bäder und 1 Gäste-WC eigene Komfortlüftung eigene Photovoltaikanlage eigene Wärmepumpe mit Freecooling Funktion im Sommer
Flächen	356 m^2 Grundstücksfläche 130 m^2 Nettowohnfläche 836 m^3 Kubatur gem. SIA 116
Baustart	2027
Spezielles	grosser Keller 68 m^2
Parkieren	2 Garagenparkplätze
Bezugstermin	Winter 2028 / Frühling 2029
Preis	**CHF 1’790’000.00**

DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch

Pläne Haus A

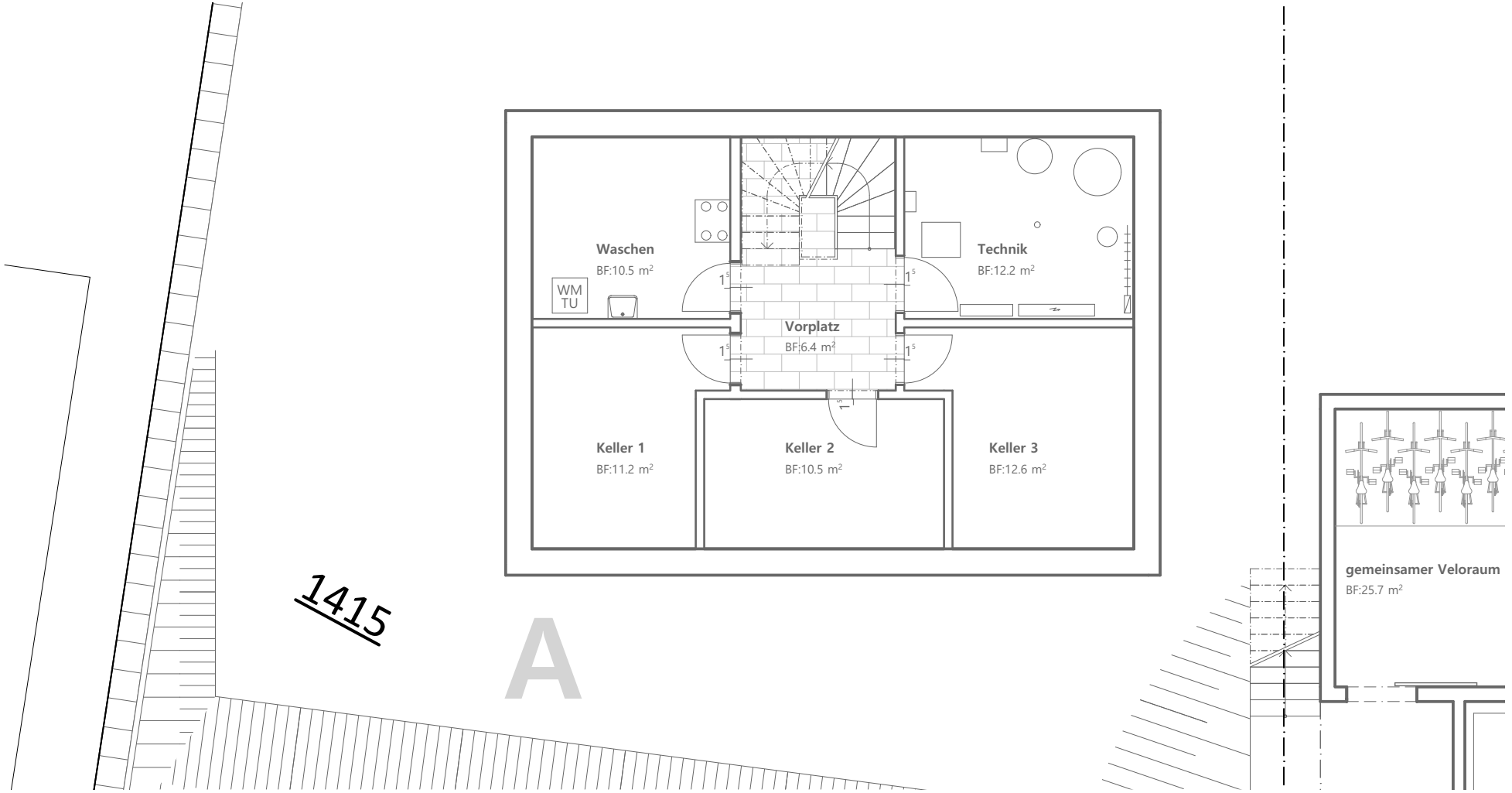


OG Haus A, Ebene 3



EG Haus A, Ebene 2

DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch



UG Haus A, Ebene 1

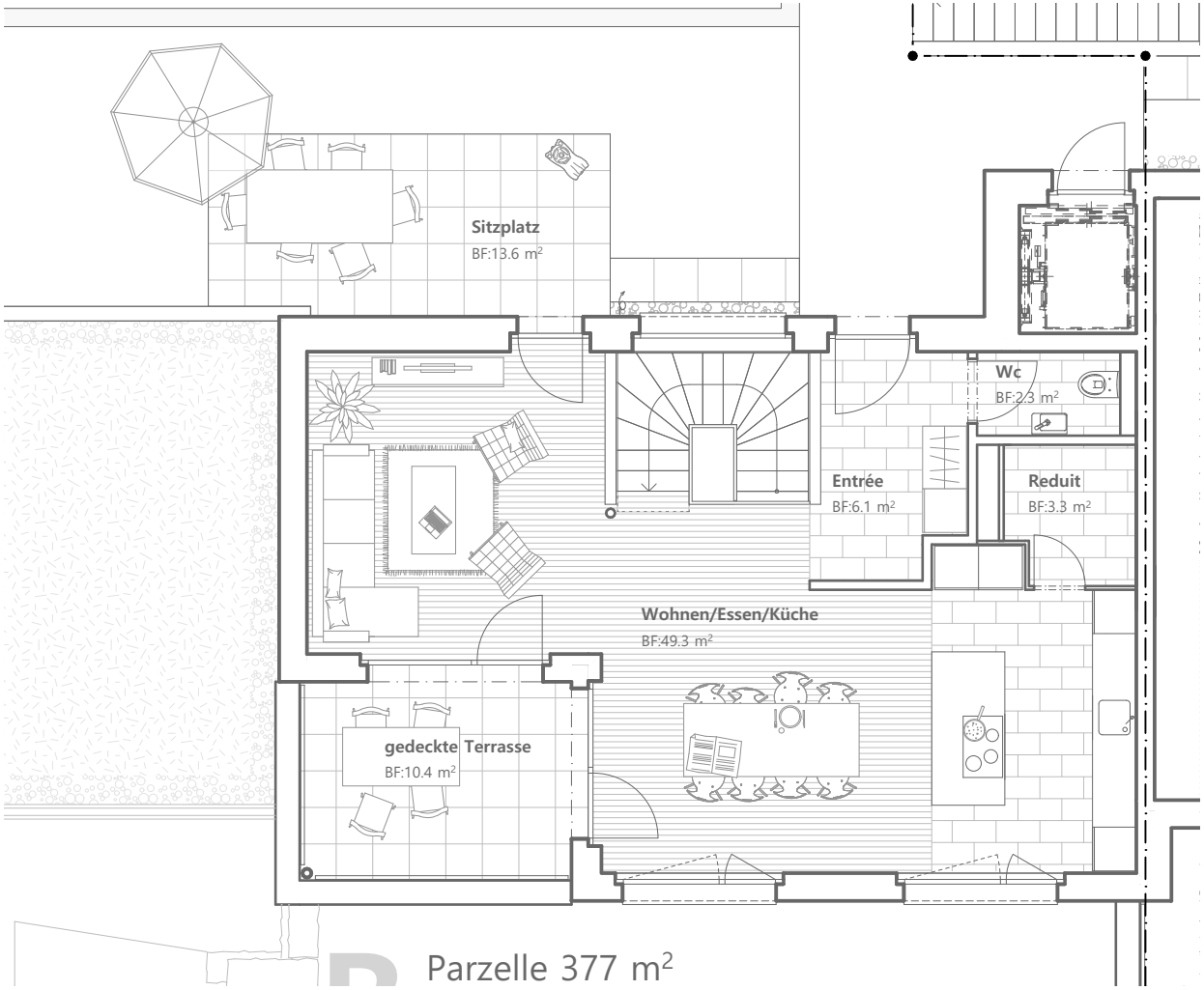
DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch

Kurz und Knackig Haus B

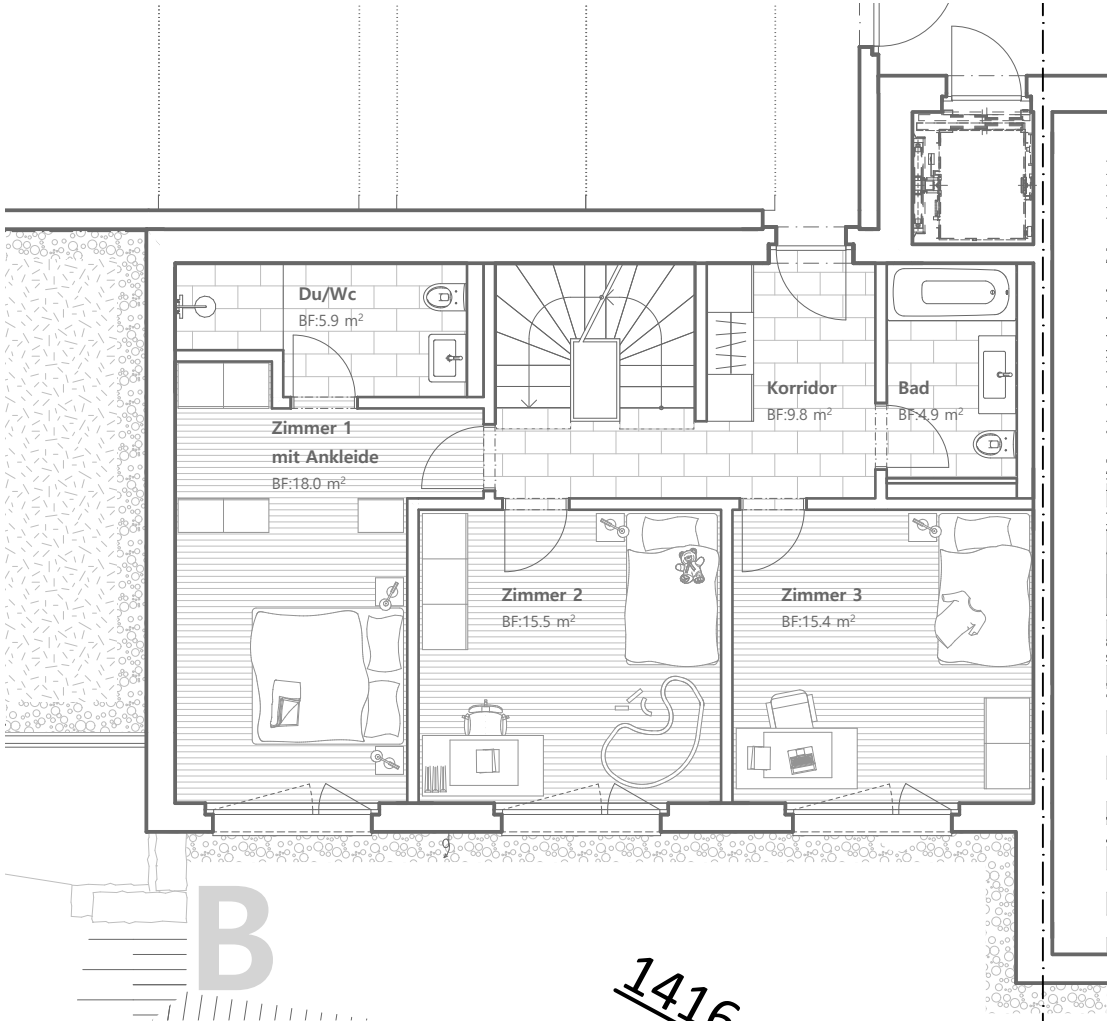
Objekt	4.5 Zimmer Doppeleinfamilienhaus
Adresse	Panoramaweg 13a, 5035 Unterentfelden
Facts	Doppeleinfamilienhaus gedeckte Terrasse und offener Sitzplatz praktisches Küchenreduit 2 Bäder und 1 Gäste-WC eigene Komfortlüftung eigene Photovoltaikanlage eigene Wärmepumpe mit Freecooling Funktion im Sommer
Flächen	377 m^2 Grundstücksfläche 131 m^2 Nettowohnfläche 869 m^3 Kubatur gem. SIA 116
Baustart	2027
Spezielles	grosser Keller 75m^2
Parkieren	2 Garagenparkplätze
Bezugstermin	Winter 2028 / Frühling 2029
Preis	**CHF 1’680’000.00**

DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch

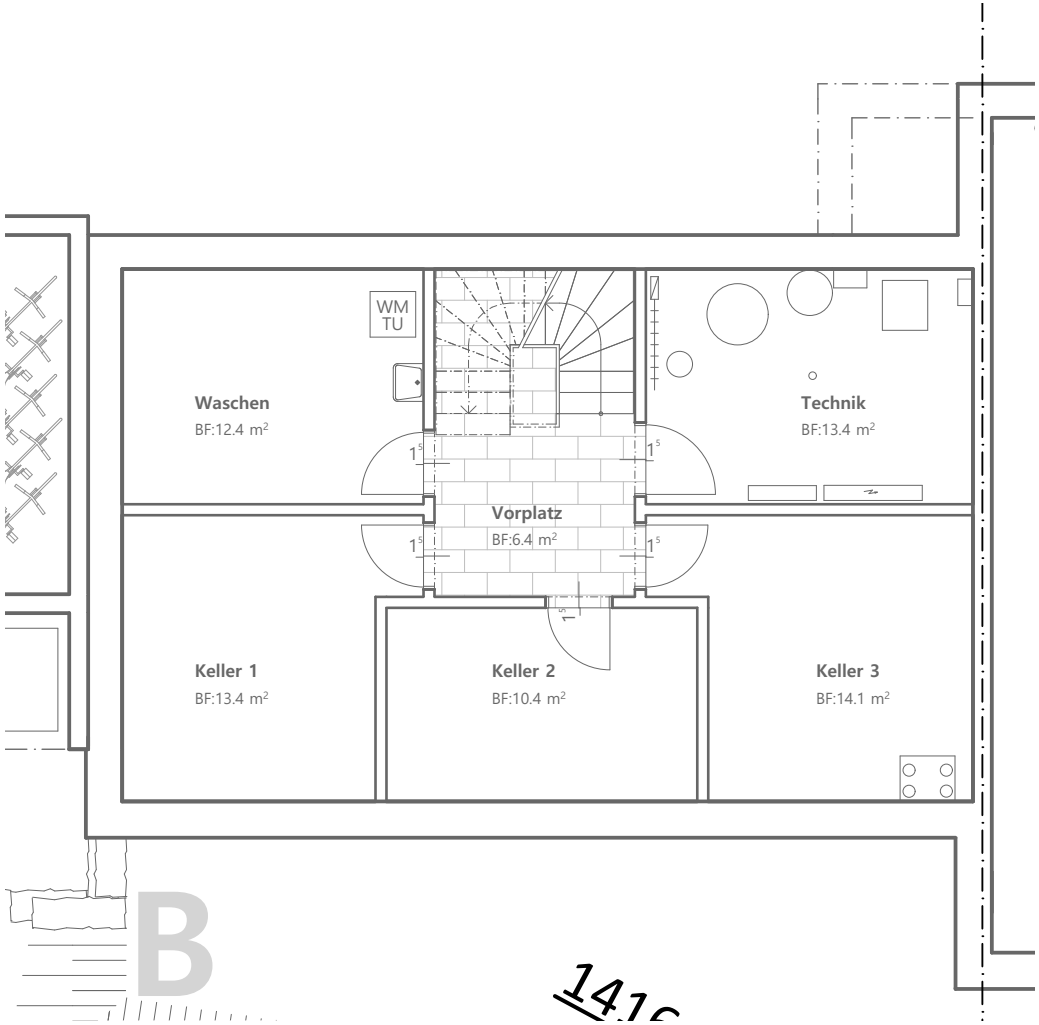
Pläne Haus B



OG Haus B, Ebene 3



EG Haus B, Ebene 2



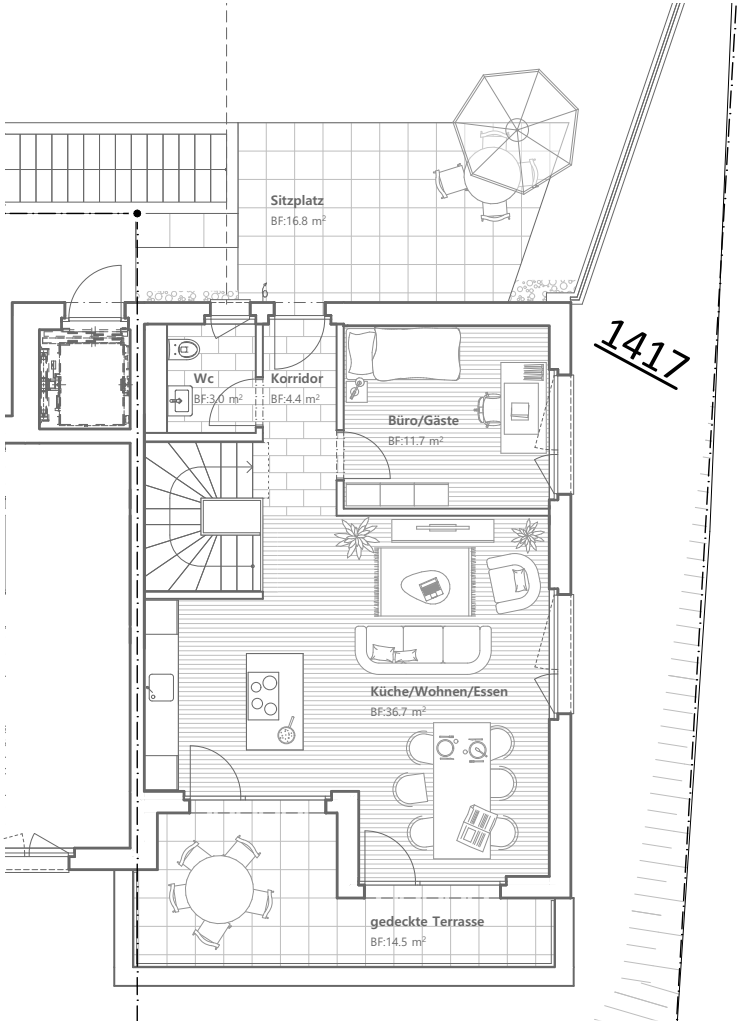
UG Haus B, Ebene 1

Kurz und Knackig Haus C

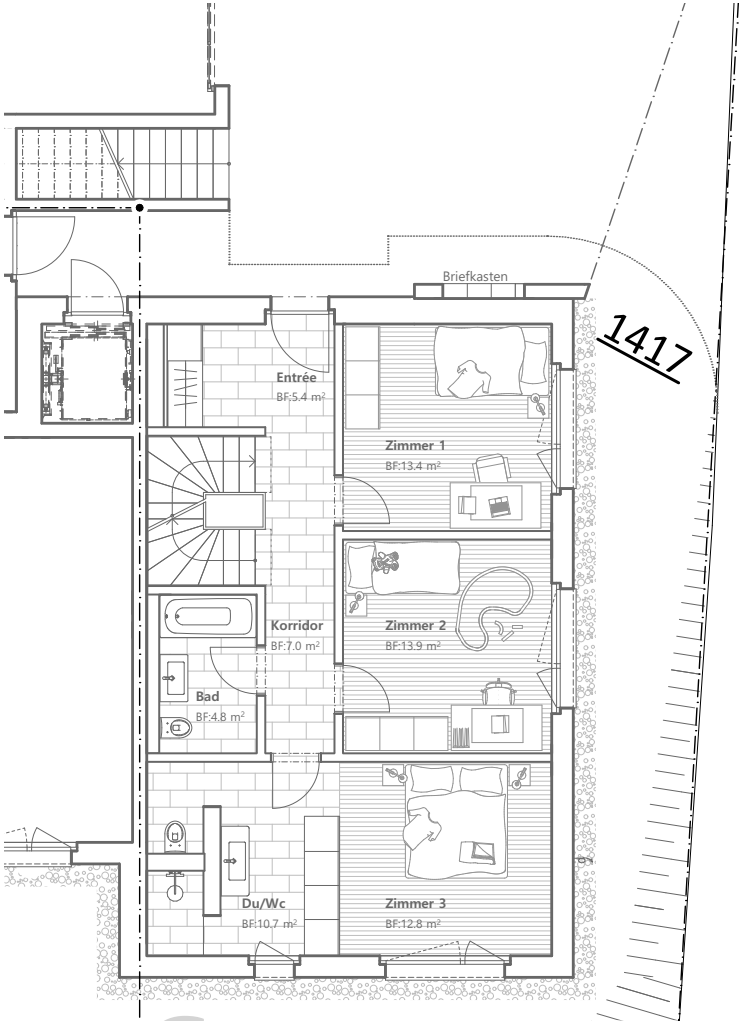
Objekt	5.5 Zimmer Doppeleinfamilienhaus
Adresse	Panoramaweg 13b, 5035 Unterentfelden
Facts	Doppeleinfamilienhaus gedeckte Terrasse und offener Sitzplatz 2 Bäder und 1 Gäste-WC eigene Komfortlüftung eigene Photovoltaikanlage eigene Wärmepumpe mit Freecooling Funktion im Sommer
Flächen	248 m^2 Grundstücksfläche 124 m^2 Nettowohnfläche 845 m^3 Kubatur gem. SIA 116
Baustart	2027
Spezielles	grosser Keller 65 m^2 (davon 19.8 m^2 Keller mit Tageslicht, ausbaubar)
Parkieren	2 Garagenparkplätze
Bezugstermin	Winter 2028 / Frühling 2029
Preis	**CHF 1’660’000.00**

DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch

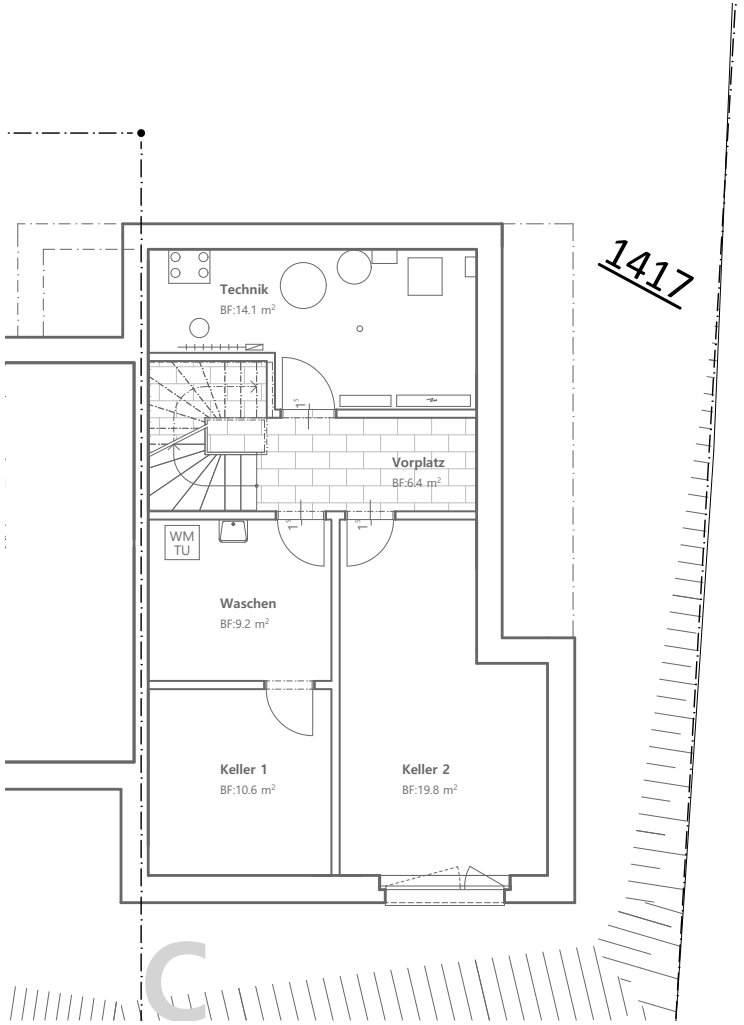
Pläne Haus C



OG Haus C, Ebene 3



EG Haus C, Ebene 2



UG Haus C, Ebene 1

Kurz und Knackig Haus E

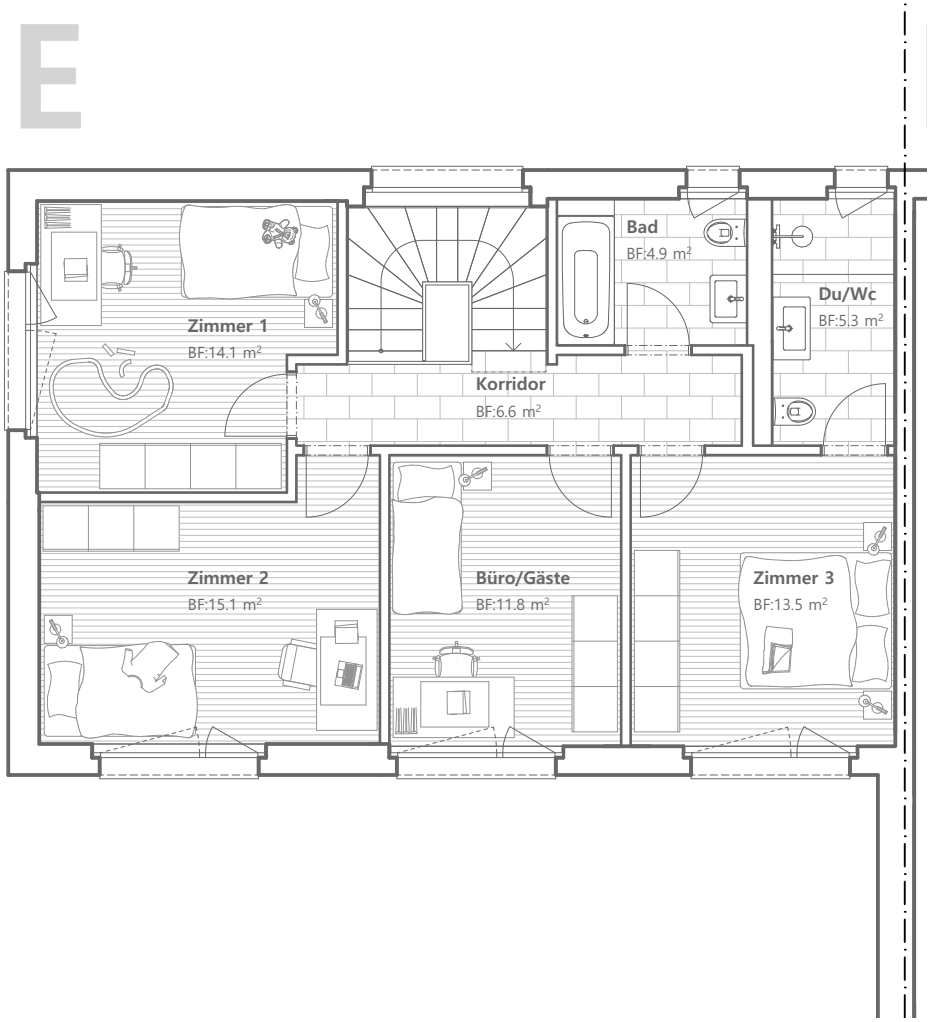
Objekt	5.5 Zimmer Doppeleinfamilienhaus
Adresse	Panoramaweg 13c, 5035 Unterentfelden
Facts	Doppeleinfamilienhaus grosse Terrasse mit gedecktem Sitzplatz praktisches Küchenreduit 2 Bäder und 1 Gäste-WC eigene Komfortlüftung eigene Photovoltaikanlage eigene Wärmepumpe mit Freecooling Funktion im Sommer
Flächen	304 m^2 Grundstücksfläche 134 m^2 Nettowohnfläche 820 m^3 Kubatur gem. SIA 116
Baustart	2027
Spezielles	grosser Keller 64 m^2
Parkieren	2 Garagenparkplätze
Bezugstermin	Winter 2028 / Frühling 2029
Preis	**CHF 1’660’000.00**

DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch

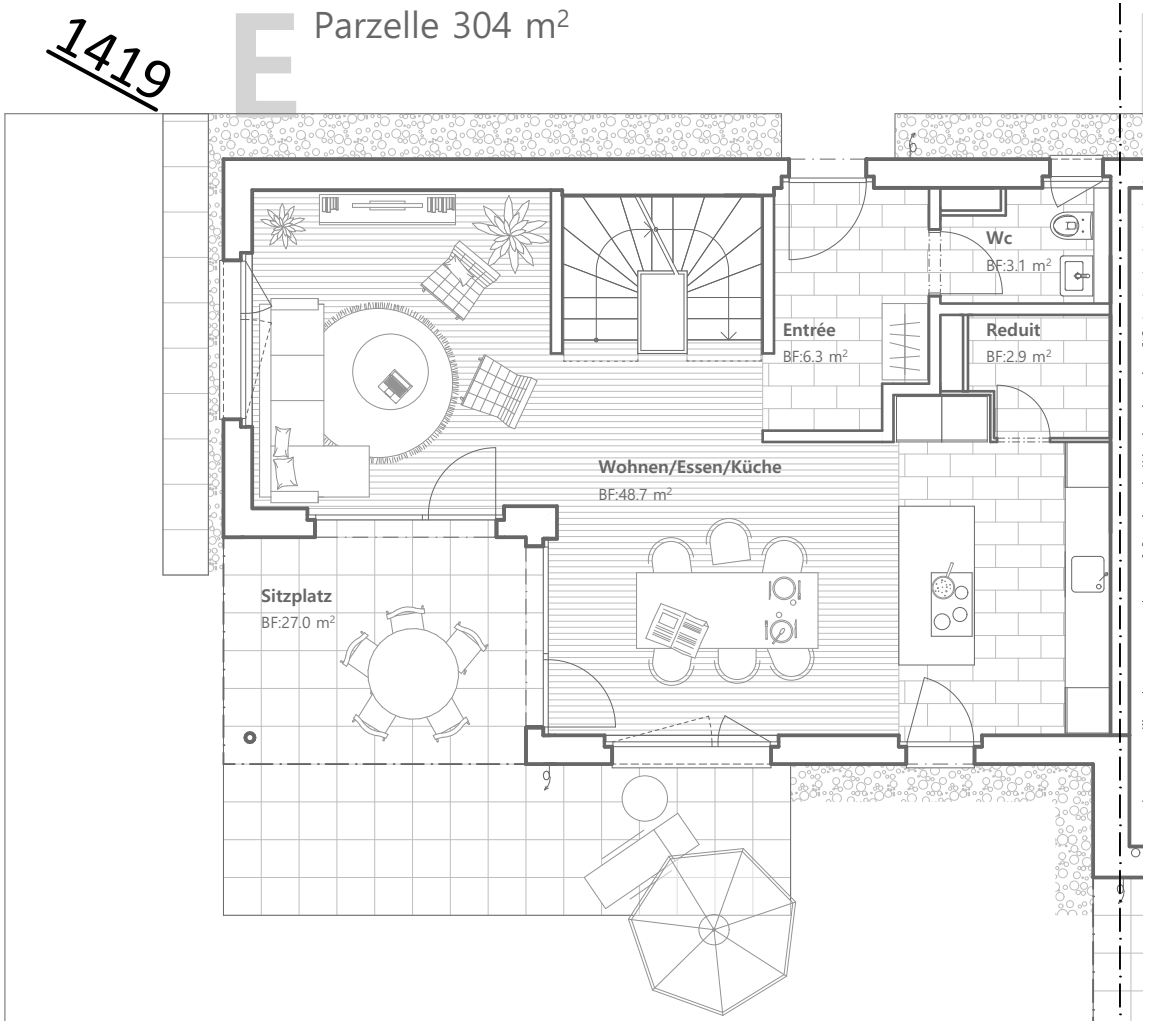
Pläne Haus E

1419

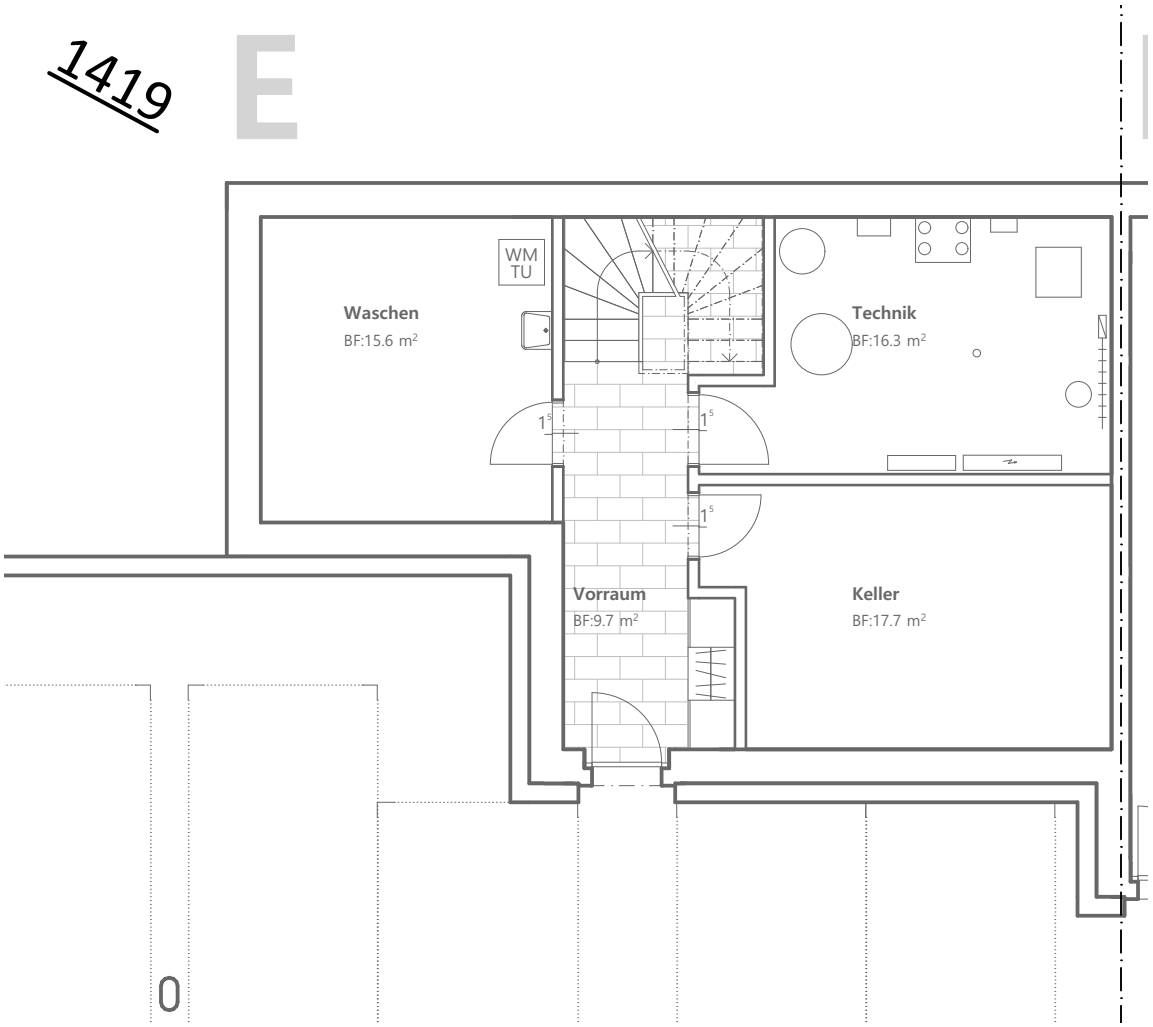
E



OG Haus E, Ebene 4



EG Haus E, Ebene 3



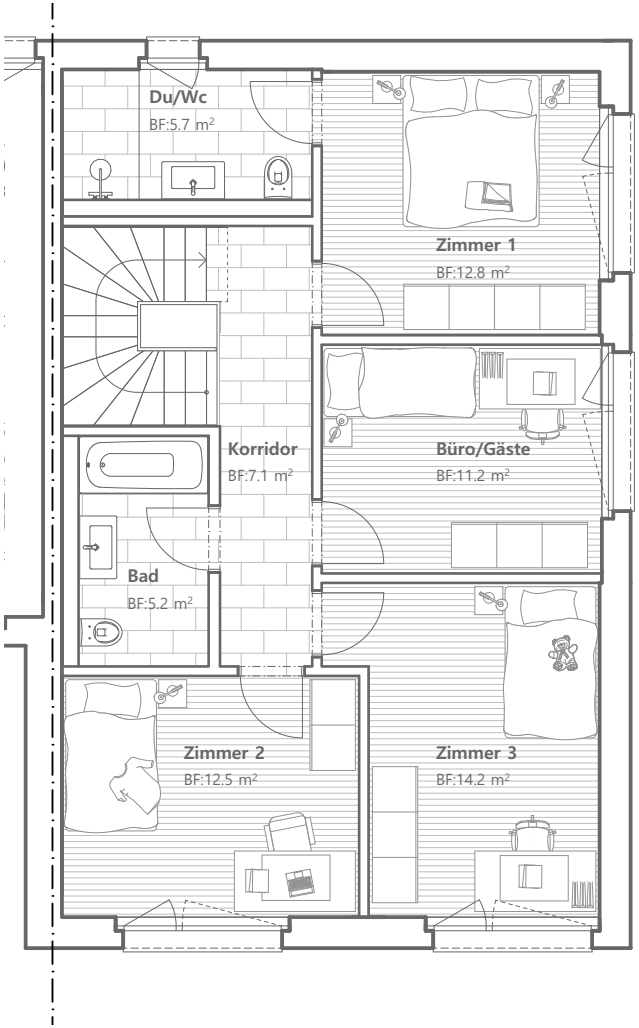
UG Haus E, Ebene 2

Kurz und Knackig Haus F

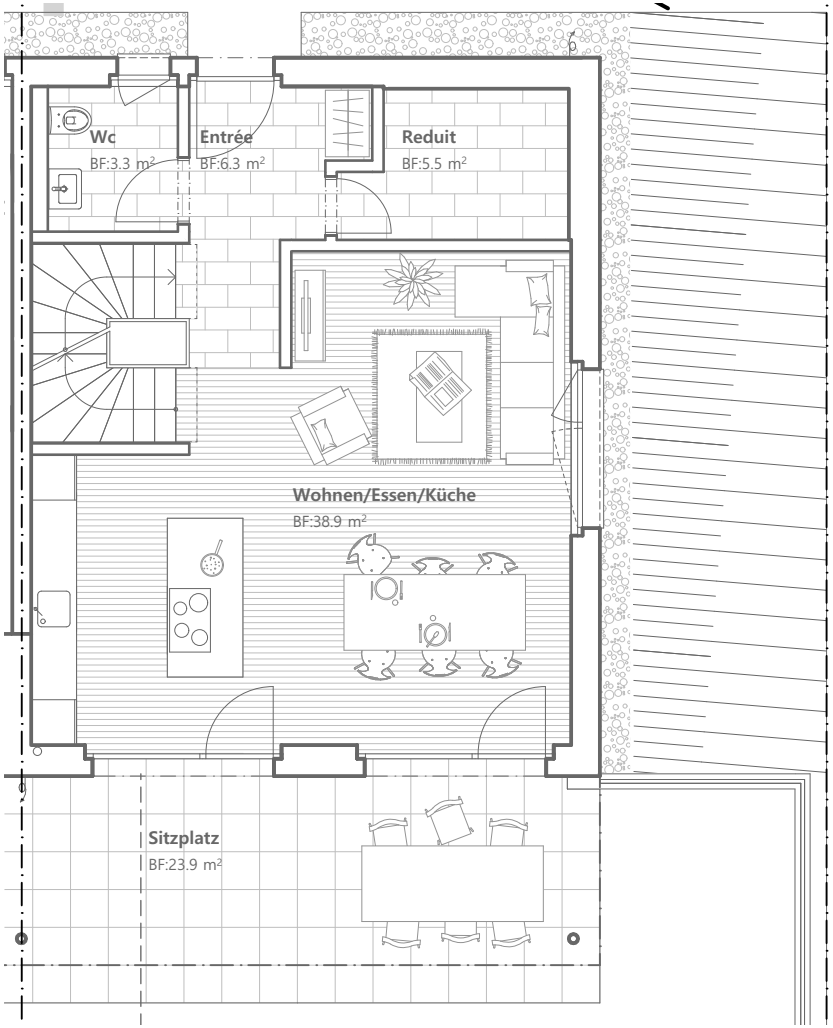
Objekt	5.5 Zimmer Doppeleinfamilienhaus
Adresse	Panoramaweg 13d, 5035 Unterentfelden
Facts	Doppeleinfamilienhaus grosser gedeckter Sitzplatz grosses Reduit beim Eingang 2 Bäder und 1 Gäste-WC eigene Komfortlüftung eigene Photovoltaikanlage eigene Wärmepumpe mit Freecooling Funktion im Sommer
Flächen	209 m^2 Grundstücksfläche 123 m^2 Nettowohnfläche 766 m^3 Kubatur gem. SIA 116
Baustart	2027
Spezielles	grosser Keller 57 m^2
Parkieren	2 Garagenparkplätze
Bezugstermin	Winter 2028 / Frühling 2029
Preis	**CHF 1’550’000.00**

DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch

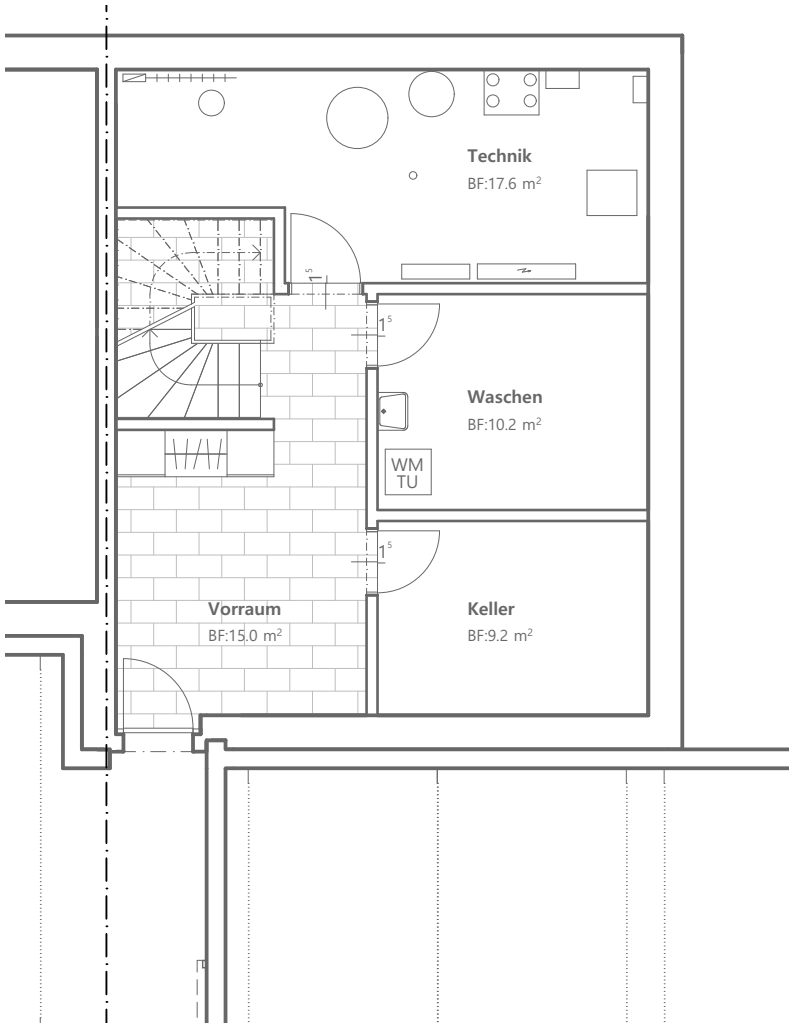
Pläne Haus F



OG Haus F, Ebene 4



EG Haus F, Ebene 3



UG Haus F, Ebene 2

DMP Immobilien GmbH



DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch

112 Rückbau / Abbrüche

- Abbrüche gem. Plan
- Best. Gebäude Nr. 568: Gewächshaus und Nebengebäude
- Entsorgung loses Inventar bauseits
- Fachgerechte Entsorgung von schadstoffbelasteten Materialien
- Diverse Hartflächen und Stellplatten, Fahnenstange
- Bahnschwellen entlang Grenze Parzellen Nr. 69 + 1385 im Bereich der Stichstrasse (Böschung und Bepflanzung soll bestehen bleiben)

153 Elektroleitungen

- Haus A-F: Anschluss bis Technikraum

159 Telefon- und TV-Leitungen

- Haus A-F: Anschluss bis Technikraum

172 Baugrubensicherung

- Nach Angabe Bauingenieur

201 Aushub

- Aushub für sämtliche Bauarbeiten. Kieskofferung und Baustellenzufahrt.
- Spätere Hinterfüllung bis Unterkante Koffer- oder Humusschicht.

211 Baumeisterarbeiten

- Baustelleneinrichtung entsprechend den Erfordernissen während der Bauzeit.
- Kanalisation: Erstellen sämtlicher notwendigen Leitungen, Schlammsammler, Kontrollschächte, etc. Alle Leitungen werden in PP-Rohren ausgeführt.
- Baumeisteraushub: Vertiefungen ab Baugrubensohle Pfeiler- und Streifenfundamente, Kanalisationsschächte, Werkleitungen.
- Abdeckungen der Baugrubensohle mit Magerbetonschicht.
- Erdberührte Wände und Tiefgarage: Betonarbeiten (Bodenplatte, Aussenwände, Decke), Innenwände in Beton (wenn statisch notwendig); Oberflächenqualität Typ 2.
- Aussenwände Haus unter Terrain gedämmt, Dämmstärke gemäss Energie-Berechnung
- Treppen in Beton, Oberflächenqualität Typ 2, Auftritt / Steigung für Bodenbelag
- Im Keller werden tragende und nichttragende Wände mit Kalksandstein gemauert. Als Schutz vor aufsteigender Feuchtigkeit werden die Wände auf Dachpappenstreifen gestellt.
- Restliche Wände über Terrain in Backstein oder Beton (wenn statisch notwendig)
- Decken in Beton; Oberflächenqualität Typ 2.
- Spülung der Kanalisation

211.1 Gerüste

- Fassadengerüst nach Bedarf für sämtliche Arbeiten

221.1 Fenster in Holz-/Metall

- Holz-/Metallfenster, manuell öffenbar mit Dreh/Kippbeschlägen
- 3-fach Isolierverglasung, U-Wert und G-Wert gemäss Energie-Berechnung
- Oberflächen: aussen Metall einbrennlackiert, Farbton Aussen gem. Architekt, innen weiss
- Bei Nasszellen: Satinato-Glas

221.5 Garageneingangstüren zu Haus

- Wärmedämmtür aus Holz mit Mehrpunkteverriegelung, Sicherheitsgarnitur, Beschlag Edelstahl gebürstet

221.5 Haustüren

- Wärmedämmtür aus Holz mit Mehrpunkteverriegelung und Sicherheitsgarnitur, Beschlag Edelstahl gebürstet, Türspion
- Glaseinsatz VSG satiniert in Türe: ca. 0.40 x 1.20m (Haus A ohne Ebene 3)

221.6 Garagentor

- Kipptor mit Motorantrieb, Bedienung Innen mit Bewegungsradar und Notentriegelung, Bedienung Aussen mit Funktaster für Auto (2 Stk./Haus), Schlüsselschalter für Velo/Roller
- Tor mit Lochung wegen Belüftung

221.6 Garagentür

- Türe aus Metall mit Mehrpunkteverriegelung, Sicherheitsgarnitur mit Panikfunktion innen

221.6 Veloraum

- Schiebe-Türe aus Metall, Aussen abschliessbar mit Panikfunktion innen

222 Spenglerarbeiten

- Dachwasserrinnen, Ablaufrohre und Anschlussbleche in CNS
- Sockelrohre der Ablaufrohre in Kunststoff grau

224.1 Flachdach

- Polymerbitumenabdichtung, 2-lagig
- Terrassen Haus B und C
  - -Lieferant: Richner Bäder und Plättli BR Bauhandel AG, Buchs AG
  - -Aussenplatten Feinsteinzeugplatten, Format 60/60cm, Stärke 20 mm, Budget ohne Verlegearbeiten: CHF 75.60.-/m^2 inkl. MwSt.
- Nicht begehbare Dächer: Extensive Begrünung mit Kiesrand
- Tiefgarage: Humus oder Hartflächen

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

- Aussenwände über Terrain: Besenstrich horizontal, 2mm Korn
- Dämmung aus Stein- oder Glaswolle, Dämmstärke gemäss Energie-Berechnung
- Fensterbank in Alu eloxiert

227.1 Äussere Malerarbeiten

- Aussenwände Haus: Farbton Aussen gem. Architekt

228 Sonnenschutz

- Verbundraffstoren aus Aluminium mit Elektroantrieb, Einzelgesteuert
- Haus A & D Sitzplatz: Gelenkarmmarkise ohne Kasette, 1 Stk./Haus, elektrischer Antrieb, Breite 3.50m, Armlänge 2.00m, Farbton Aussen gem. Architekt
- Haus B & E Terrasse / Sitzplatz: Gelenkarmmarkise ohne Kasette, 1 Stk./Haus, elektrischer Antrieb, Breite 3.00m, Armlänge 2.50m, Farbton Aussen gem. Architekt
- Haus C & F Terrasse / Sitzplatz: Gelenkarmmarkise ohne Kasette, 1 Stk./Haus, elektrischer Antrieb, Breite 4.00m, Armlänge 2.50m, Farbton Aussen gem. Architekt

23 Elektroanlagen

- Elektroinstallationen, Telefon, EDV, TV gemäss Elektroplanung
- Photovoltaik als Aufdach-Anlage; Leistung Haus A, B und E: ca. 11 kWp; Leistung Haus C, D und F: ca. 14 kWp
- Haus D: Wechselrichter batteriefähig
- Tiefgarage und Aussenweg: Lieferung und Montage Leuchten gemäss Elektroplanung

242 Wärmeerzeugung

- Erdsonden-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Brauchwarmwasserspeicher
- Free-Cooling mittels Fussbodenheizung durch Wärmepumpe

243 Wärmeverteilung

- Haus A, B und C auf Ebene 2 und 3: Fussbodenheizung
- Haus D, E und F auf Ebene 3 und 4: Fussbodenheizung

244 Lüftungsanlage

- Tiefgarage: Über Öffnungen natürlich belüftet
- Haus: Kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung, jedes Haus mit Einzelgerät

25 Sanitärinstallationen

- Apparate, Mischbatterien, Garnituren, Spiegel, Möbel und Zubehör gem. Wunsch Käufer in Absprache mit Architekten und Fachplaner Sanitär
  -Lieferant: Richner Bäder und Plättli BR Bauhandel AG, Buchs AG
    -Budget Haus A: CHF 18'673.- inkl. MwSt.
    -Budget Haus B: CHF 18’333.- inkl. MwSt.
    -Budget Haus C: CHF 19’535.- inkl. MwSt.
    -Budget Haus D: CHF 25’036.- inkl. MwSt.
    -Budget Haus E: CHF 20’534.- inkl. MwSt.
    -Budget Haus F: CHF 21’126.- inkl. MwSt.

- Waschmaschine und Tumbler: Je ein Gerät pro Haus
    -Budget pro Haus: 4'400.- exkl. MwSt.

- Eine Enthärtungsanlage pro Haus: Ganzes EFH entkalkt (ausser Küche)
- Aussenwasserhahn in Aussenwand Haus frostsicher

258 Kücheneinrichtung

- Küchenlieferant: Schreinerei Gebrüder Wirz AG, Othmarsingen
- Küchengeräte sowie Küche nach Auswahl Käufer
- Küchenmöbel mit Spanplatte und Kunstharz-Decor, Schubladen mit Blumotion-Einzugsdämpfung, schallhemmende Montage, Arbeitsplatte aus Keramik
  -Budget Haus A: CHF 40’100.- inkl. MwSt.
  -Budget Haus B: CHF 40’100.- inkl. MwSt.
  -Budget Haus C: CHF 40’100.- inkl. MwSt.
  -Budget Haus D: CHF 40’100.- inkl. MwSt.
  -Budget Haus E: CHF 40’100.- inkl. MwSt.
  -Budget Haus F: CHF 40’100.- inkl. MwSt.

261 Lift

- Liftschacht wird ohne Liftanlage erstellt
- Liftanlage kann nach Käuferwunsch unter Kostenfolge erstellt werden

271 Gipserarbeiten Innen

- Haus D Wohngeschosse und Vorplatz / Vorraum / Korridor: Wände mit Grundputz und Calkosit 0.5mm geschwammt, Decken mit Weissputz
- Haus D Wände Treppenhaus Ebene 3 & 4: Zementputz (bauseits)
- Haus D Wände Wohnen 4-seitig und Zimmer 1 1-seitig: Zero 4, eingefärbt (bauseits)
- Haus A-C und E & F: Wände Wohngeschosse mit Grundputz und Abrieb 1.0mm negativ, Decken mit Weissputz
- Haus E & F Ebene 2 Vorplatz / Vorraum / Korridor: Wände mit Grundputz und Abrieb 1.0mm negativ, Decken mit Weissputz
- Wohngeschosse: Vorhangschienen in Weissputz eingelassen, 2-läufig

272.1 Metallbaufertigteile

- 6er Briefkastenanlage, mit Schlüssel-Zylinder

272.2 Schlosserarbeiten

- Terrassen und Umgebung: Staketengeländer mit Ober- und Untergurt, Oberfläche einbrennlackiert, Farbton Aussen gem. Architekt
- Entlang Aussentreppen: Handläufe in Chromstahl

273 Schreinerarbeiten

- Innentüren: Stahlzargentüren, ca. 28 dB, Türblatt mit Kunstharz, weiss
- Garderoben Ebene 2 Haus A, B, C, E und F sowie Ebene 3 Haus D: Gemäss Plan, offener Teil mit Kleiderstange und Hutablage, unterer Teil mit Schubladenmöbel, Reihenlochbohrung bei allen Tablaren für flexible Anordnung, Oberflächen in Kunstharz
- Einbauschränke Ebene 2 und 3 Haus D: Gemäss Plan, Reihenlochbohrung bei allen Tablaren für flexible Anordnung, Oberflächen in Kunstharz
- Eltern Ebene 4 Haus D: Gemäss Plan, Reihenlochbohrung bei allen Tablaren für flexible Anordnung, Oberflächen in Kunstharz, 2 x Innentüre in Front integriert
- Dusche Ebene 4 Haus D: Gemäss Plan, Reihenlochbohrung bei allen Tablaren für flexible Anordnung, Oberflächen in Kunstharz
- Restliche Schränke sind bauseitig zu erstellen
- Fenstersimse, mit Kunstharz beschichtet, 5mm über Wand stehend
- Brüstungssims Ebene 4 Haus D, mit Kunstharz beschichtet, 5mm über Wand stehend
- Treppengeländer aus Holz, ca. 40mm dick und gestrichen

275 Schliessanlage gem. sep. Schliessplan

- Schliessanlage mit 8 Schlüsseln pro Haus für Briefkasten, Tiefgarage, Veloraum und Schlüsselschalter Tiefgaragentor

281.0 Unterlagsboden

- Wohngeschosse: Anhydritfliessestrich mit Bodenheizung auf Trittschalldämmung
- Tiefgarage mit Hartbetonbelag
- Keller mit Zementüberzug

281.6 Keramische Boden- und Wandbeläge

- Auswahl gem. Wunsch Käufer in Absprache mit Architekten
  -Lieferant: Richner Bäder und Plättli BR Bauhandel AG, Buchs AG
  -Feinsteinzeugplatten, Format 30/60cm, Budget ohne Verlegearbeiten: CHF 54.00.-/m^2 inkl. MwSt.

- Haus A Böden: Ebene 1 Vorplatz; Ebene 2 Küche, Korridor, WC und Entrée; Ebene 3 DU/WC, Korridor und Bad, Treppe Ebene 1-3
- Haus B Böden: Ebene 1 Vorplatz; Ebene 2 DU/WC, Korridor und Bad; Ebene 3 Küche, Entrée, WC und Reduit, Treppe Ebene 1-3
- Haus C Böden: Ebene 1 Vorplatz; Ebene 2 Entrée, Korridor, Bad und DU/WC; Ebene 3 Korridor, WC, Treppe Ebene 1-3
- Haus D Böden: Ebene 2 Korridor; Ebene 3 Entrée, Garderobe, WC, Reduit und Küche/Wohnen/Essen; Ebene 4 WC, Bad und Dusche, Treppe Ebene 2-3
- Haus E Böden: Ebene 2 Vorraum; Ebene 3 Entrée, WC, Reduit und Küche; Ebene 4 Bad und DU/WC, Treppe Ebene 2-3
- Haus F Böden: Ebene 2 Vorraum; Ebene 3 Entrée, WC und Reduit; Ebene 4 Bad und DU/WC, Treppe Ebene 2-3
- Haus A-F Wand Nasszellen
  -Plattenhöhen (circa-Angaben): Dusche 2.10m, Badewanne 1.50m, Lavabo/WC 1.20m

281.7 Bodenbeläge in Holz

- Auswahl gem. Wunsch Käufer in Absprache mit Architekten
  -Lieferant: Bauwerk Group Schweiz AG, Bauwerk Parkettwelt Aarau
  -Echtholzparkett Eiche, 1'700 x 150 x 9.5mm, Bruttorichtpreis ohne Verlegearbeiten: CHF 122.20/m^2 inkl. MwSt., Verlegeart: Schiffsboden

- Haus A Böden: Ebene 2 Essen/Wohnen, Büro/Gäste; Ebene 3 Zimmer 1-3
- Haus B Böden: Ebene 2 Zimmer 1-3; Ebene 3 Wohnen/Essen
- Haus C Böden: Ebene 2 Zimmer 1-3; Ebene 3 Wohnen/Essen/Küche
- Haus D Böden: Ebene 3 Büro 1; Ebene 4 Korridor, Zimmer 1-3 und Büro 2, Treppe Ebene 3-4
- Haus E Böden: Ebene 3 Essen/Wohnen; Ebene 4 Korridor, Zimmer 1-3 und Büro/Gäste, Treppe Ebene 3-4
- Haus F Böden: Ebene 3 Wohnen/Essen/Küche; Ebene 4 Korridor, Zimmer 1-3 und Büro/Gäste, Treppe Ebene 3-4

281.9 Sockel

- Keramische Beläge: Sockel aus Bodenplatten, 40mm hoch
- Bodenbeläge aus Holz: Sockel aus Holz, weiss, 40/12/8mm, Bruttorichtpreis ohne Verlegearbeiten: CHF 8.80/m’ inkl. MwSt.

285.1 Malerarbeiten innen

- Wände/Decken Keller: Roh, weiss gestrichen
- Haus D: Wände ohne Anstrich
- Haus A-C und E & F: Wände Wohngeschosse: Abrieb, weiss gestrichen
- Haus A-C und E & F: Wände Vorplatz / Vorraum / Korridor: Roh, weiss gestrichen
- Decken Wohngeschosse und Vorplatz / Vorraum / Korridor: Weissputz, weiss gestrichen
- Stahlzargen: Weiss gestrichen
- Boden Keller: Nicht gestrichen
- Parkplatzmarkierungen: Unterteilungslinien gelb (kein Anstrich des Bodens)
- Wände/Decken Tiefgarage: Roh

287 Baureinigung

- Haus A-F inkl. Tiefgarage: Reinigung nach Bauvollendung inkl. Fensterreinigung und Absäuern der Plattenbeläge

421 Gärtnerarbeiten

- Zufahrt Garage und Zugangswege Häuser: Asphalt
- Zugangswege Sitzplatz: Zementplatte
- Quartierplatz: Pflastersteine
- Terrasse Haus A-F
  -Lieferant: Richner Bäder und Plättli BR Bauhandel AG, Buchs AG
  -Aussenplatten Feinsteinzeugplatten, Format 60/60cm, Stärke 20 mm, Budget ohne Verlegearbeiten: CHF 75.60.-/m^2 inkl. MwSt.
- Treppen: Blockstufen aus Zement
- Container: Bauseits
- Steinbeete entlang Fassade: Rundkies
- Privat- und Spielrasen: Rasen ansäen bei neuem Humusieren, inkl. ersten Schnitt
- Böschungen entlang Grundstückgrenze: Magerwiese mit Lesesteinhaufen, Asthaufen und Wurzelstöcke
- Mauern: Granit, 40 x 40 cm Querschnitt
- Bepflanzungsflächen: Staudenpflanzung mit Wildsträuchern
- Bepflanzung: Gemäss Umgebungsplan und Auswahl Käufer
  -Haus A-F: Budget 1’500.- / Haus

Allgemeine Bedingungen

1. Visualisierungen, Pläne, Fotos und Bilder

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb, welche aus technischen oder architektonischen Gründen und behördlichen Auflagen nötig werden, oder auch solche, die das Bauwerk in keiner Art und Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Sämtliche Bilder und Fotos in dieser Dokumentation sind unverbindliche Visualisierungen und basieren auf dem Projektstand vom 04.11.2026. Änderungen vorbehalten. Situationen und Einrichtungsvorschläge sind typähnlich zum jeweiligen Objekt (unverbindlich). Das in den Visualisierungen gezeigte Mobiliar ist nicht Teil des Kaufpreises.

Den Käufern ist es nicht gestattet, den am Bau beteiligten Unternehmern, Ingenieuren, Architekten usw. direkt Weisungen zu erteilen. Für Schäden oder daraus entstandene Fehler wird jegliche Haftung abgelehnt.

Die Pläne (Grundrisse, Ansichten und Querschnitte) entsprechen dem aktuellen Projektstand. Änderungen vorbehalten.

Werden durch Änderungswünsche der Käuferschaft Bauverzögerungen verursacht (inkl. verspätetem Bezugstermin), wird jegliche Haftung abgelehnt.

2. Baubeschrieb

Der vorangehende Baubeschrieb beschreibt den Umfang der Bauqualität, der verwendeten Materialien sowie die Art der Handwerkerarbeiten.

2.1 Bestellungsänderungen

Bestellungsänderungen durch die Käuferschaft gegenüber diesem Baubeschrieb können zu Mehr-/Minderkosten führen.

Auf allfällige Änderungen und Mehrkosten, welche durch die Käuferschaft entstehen, ist ein GU-Honorar von 15 % Planungskosten zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

Durch den GU wird eine Mehr-/Minderkostenaufstellung geführt, welche gegeneinander verrechnet werden.

Die vom Ersteller bestimmten Unternehmer sind vertraglich festgelegt und zu berücksichtigen.

3. Bautermine

Die voraussichtliche Bauzeitplanung sieht folgende Termine vor:

- **Baustart:** Frühling / Sommer 2027
- **Erstellung Rohbau:** bis Anfang 2028
- **Voraussichtlicher Bezug:** Winter 2028 / Frühling 2029

Die genannten Termine sind Richttermine. Änderungen aufgrund des Baufortschritts, der Witterungsverhältnisse, behördlicher Auflagen oder anderer unvorhersehbarer Umstände bleiben vorbehalten.

4. Inbegriffene Leistungen

Im Kaufpreis inbegriffen sind:

- Landanteil inklusive Erschliessungskosten.
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau-, Installations- und Umgebungsarbeiten gemäss Baubeschrieb, inklusive aller Honorare der Fachplaner und Bewilligungsgebühren der Gemeinde.
- Eigenleistungen sind nicht möglich.
- Die Beurkundungs- und Handänderungskosten werden jeweils hälftig durch Käufer und Verkäufer übernommen.

5. Kaufabwicklung / Zahlungsmodus

Der Kaufpreis umfasst das Grundstück, die bereits geleisteten Planungsarbeiten sowie die Erstellungskosten des Kaufobjekts.

Die Zahlung erfolgt gestaffelt entsprechend dem Kaufvertrag und dem jeweiligen Baufortschritt.

Erste Zahlung bei Unterzeichnung des Kaufvertrags:

- Grundstück
- Bereits geleistete Planungsarbeiten
- Anzahlung an die Erstellungskosten

Weitere Zahlungstranchen in Abhängigkeit vom Baufortschritt:

Die weiteren Zahlungen erfolgen entsprechend dem jeweiligen Baufortschritt. Als mögliche Zahlungsauslöser gelten insbesondere:

- Abschluss Aushub
- Erstellung Rohbau Ebene 1 und 2
- Abschluss Rohbau
- Abschluss Rohinstallationen
- Montage Fenster
- Einbringung Unterlagsboden
- Schlüsselübergabe

Die konkreten Zahlungstranchen und deren Fälligkeiten werden im Kaufvertrag verbindlich festgelegt.

6. Was ist im Kaufpreis inbegriffen?

Die Erstellerin haftet für die schlüsselfertige Erstellung der Kaufobjekte mit allen Leistungen.

Der Kaufpreis versteht sich für das schlüsselfertige und bezugsbereit erstellte Einfamilienhaus oder Doppeleinfamilienhausanteil samt Anteil an den gemeinsamen Anlagen (Zufahrts- und Zugangswege und Tiefgarage).

Im Kaufpreis als Ergänzung zum GU-Vertrag inbegriffen sind:

- Die schlüsselfertige Erstellung der Gebäude und Anlagen gemäss Baubeschrieb und Plänen (anteilsmässige Kosten der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, Treppenaufgang, Umgebung, Parkplätze, Fusswege, Zufahrten).
- Die vollständige Erschliessung Wasser, Elektro, Telefon, Kabelanschluss TV/Radio, Abwasser (inkl. Hausanschlüsse bis zu den entsprechenden Bezugsquellen im Haus – wie Hahnen, Steckdosen etc.); alle Anschluss- und Einkaufsgebühren (Standardausbau).
- Die Gebühren für Baubewilligungsverfahren (Standardausbau).
- Die Versicherung der Gebäude bis zur Fertigstellung/Übernahme.
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang.
- Alle für die Erstellung der Gebäude notwendigen Honorare für Geologe, Ingenieur und Haustechnikspezialisten.
- Die Umgebungsarbeiten mit Bepflanzung.
- Sämtliche Arbeiten irgendwelcher Art, die in den Unterlagen infolge ungenügender Detaillierung, Unvollkommenheit usw. nicht enthalten sind, sich jedoch während der Bauausführung aus irgendwelchen Gründen, insbesondere im Falle behördlicher Anordnungen, als notwendig erweisen, um die Baute schlüsselfertig und in zweckentsprechendem Ausbau zu erstellen.
- Baukreditzinsen der Erstellerin.
- Gesetzliche Mehrwertsteuer von aktuell 8,1 %.
- Baureinigung.

7. Was ist im Kaufpreis nicht inbegriffen?

Nicht eingeschlossen im Kaufpreis als Ergänzung zum GU-Vertrag sind:

- Die Mehrkosten der von den Käufern verlangten baulichen Änderungen.
- Allfällige Gebühren für einen käuferseitig bedingten teureren Ausbau.
- Allfällige optionale Wünsche.
- Die Kosten der Vermarkung nach Abschluss der Bauarbeiten, der Gebäudeaufnahme und einer allfälligen neuen Grenzmutation (Nachvermessung) durch den Geometer und der versicherungsamtlichen Schätzung des Gebäudes.
- Die Kosten für die Errichtung bzw. Erhöhung von Schuldbriefen auf den Kaufobjekten.

DMP Immobilien GmbH
Damien Müller
Rebenweg 12
5037 Muhen

Telefon 076 543 36 42

Homepage www.dmp-immo.ch

E-Mail info@dmp-immo.ch

Tätigkeitsbereich
→ Verkauf von Wohneigentum
→ Hedonische Immobilienschätzung
→ Erstvermietung
→ Beratung in Sachen Immobilien (Miete, Stockwerkeigentum, Verkauf, Mediation)



Ihre Ansprechperson

Damien Müller
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA
Verkaufsfachmann mit eidg. FA

M: 076 543 36 42

mueller@dmp-immo.ch

Disclaimer

Alle Texte und Bilder wurden sorgfältig geprüft und werden bei Bedarf aktualisiert. Wir sind bemüht, richtige und vollständige Informationen in dieser Dokumentation bereitzustellen, übernehmen aber keine Verantwortung, Garantien oder Haftung dafür, dass die durch diese Dokumentation bereitgestellten Informationen richtig, vollständig oder aktuell sind. Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung.